

هذه الدراسة قديمة فقط للاستعراض لا اكثر  
لطلب دراسة معتمدة يمكنك التواصل معنا عبر  
الواتساب مباشرة حتى نستطيع تقديم استشاره مجانيه  
لكم وتقديم دراسة بمقابل اتعاب .

يشرفنا تواصلك مباشرة بعد الضغط على الرابط  
التالي :

<http://wa.me/962788038777>

## المحتويات

|      |   |   |                 |
|------|---|---|-----------------|
| ١-٢  | وصف المشروع                             | ١ | ملخص المشروع    |
| ٢-٢  | مبررات واهداف المشروع                   | ٢ | المقدمة         |
| ٣-٢  | الموقع العام للمشروع                    |   |                 |
| ١-٣  | المنتج                                  | ٣ | دراسة السوق     |
| ٢-٣  | واقع وآفاق السوق الحالي                 |   |                 |
| ٣-٣  | الآفاق المستقبلية للسوق                 |   |                 |
| ٤-٣  | كميات الانتاج وحصاة المشروع من السوق    |   |                 |
| ٥-٣  | المنافسة والتسويق واسعار البيع          |   |                 |
| ٦-٣  | الايرادات المتوقعة                      |   |                 |
| ١-٤  | موقع المشروع                            | ٤ | الدراسة الفنية  |
| ٢-٤  | البناء                                  |   |                 |
| ٣-٤  | معدات وآلات المشروع وتكاليفها التقديرية |   |                 |
| ٤-٤  | الاتاث والتجهيزات                       |   |                 |
| ٥-٤  | وسائط النقل                             |   |                 |
| ٦-٤  | مراحل التصنيع                           |   |                 |
| ٧-٤  | المواد الاولية ومواد التعبئة والتغليف   |   |                 |
| ٨-٤  | الخدمات الضرورية                        |   |                 |
| ٩-٤  | القوى العاملة                           |   |                 |
| ١٠-٤ | الفترة الزمنية اللازمة لتنفيذ المشروع   |   |                 |
| ١-٥  | تكاليف التشغيل السنوية                  | ٥ | الدراسة المالية |
| ٢-٥  | مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل          |   |                 |
| ٣-٥  | رأس المال العامل                        |   |                 |
| ٤-٥  | تكاليف المشروع                          |   |                 |
| ٥-٥  | وسائل التمويل                           |   |                 |
| ٦-٥  | الاسس والفرضيات المالية                 |   |                 |
| ٧-٥  | الخلاصة                                 |   |                 |
|      |   | ٦ | الملاحق المالية |

| - |         |
|---|---------|
|   |         |
|   |         |
|   |         |
|   |         |
|   |         |
| % | ( IRR ) |
|   | ( NPV ) |
|   | ( B/C ) |
|   | ( PBP ) |



:

( ) .  
( ... )  
( )

.

:

.

.

.

-

-

-

.

-

-

.

:

.

.

.

.

.



: .

:

.

.

"

HS

"

( )

-

( )

| - / | / | / |   |   | / | / |  |
|-----|---|---|---|---|---|---|--|
| - / | / | / | / | / | / | / |  |
| - / | / | / |   |   | / | / |  |
| - / |   |   |   |   | / | / |  |
| - / |   |   |   |   | / | / |  |

·  
%

%

%

·  
-

:

·  
% ,  
- )

( )

(

( )

-

| ( ) |  |
|-----|--|
| ,   |  |
| ,   |  |
| ,   |  |
| ,   |  |
| ,   |  |

% ، . ( )  
 . % %  
 : ( )

( )

| (%) | (%) |   |  |
|-----|-----|---|--|
| % ، | % ، | ، |  |
| % ، | % ، | ، |  |
| % ، | % ، | ، |  |
| % ، | % ، | ، |  |
| % ، | % ، | ، |  |

، - ،  
( )

( )

| ( ) | ( ) |  |  |
|-----|-----|--|--|
|     |     |  |  |
| ,   |     |  |  |
| ,   |     |  |  |

:

:

( )

( )

( )

| , | , | , | , | , | ( ) |
|---|---|---|---|---|-----|
| , | , | , | , | , | ( ) |



: .

:

.

.

.

:

.

/ ,

.

( )

( )

|     |  |
|-----|--|
| ( ) |  |
|     |  |
|     |  |
|     |  |
|     |  |

:

.

( )

( )

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| / |   |           |
| , |   |           |
| , |   | ( )       |
| , | - | ( ..... ) |
| , |   |           |

:

· ,

:

·

· ,

:

·

·

·

:

·

( )

·

( )

|   | / | ( ) |      |
|---|---|-----|------|
|   |   |     | .    |
| , |   | ,   |      |
|   | , |     |      |
|   |   |     | .    |
|   | - | -   |      |
|   | - | -   | (% ) |
| , |   |     |      |

( )

( )

| / | / |  |
|---|---|--|
|   |   |  |
|   |   |  |
| , |   |  |
| , |   |  |

: .

( )

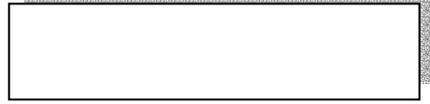
( )

| / | / |  |  |
|---|---|--|--|
| , |   |  |  |
| , |   |  |  |
| , |   |  |  |
| , |   |  |  |
| , |   |  |  |

.%

: .

.



( )

| / |  |
|---|--|
| / |  |
| / |  |
|   |  |
| / |  |
| / |  |
| / |  |

( )

| ( ) |  |
|-----|--|
| ,   |  |
| ,   |  |
| ,   |  |
|     |  |
| ,   |  |
| ,   |  |
| ,   |  |
| ,   |  |

( )

|   | (%) |  |
|---|-----|--|
| , |     |  |
| , |     |  |
| , |     |  |

· : ·

:

·  
.%

-:

·  
.%

·  
.%

·  
.%

·  
:





**التدفق النقدي للمشروع**  
(بالدينار)

فراشي الشعير  
عمان

اسم المشروع  
الموقع المقترح

| السنة الخامسة | السنة الرابعة | السنة الثالثة | السنة الثانية | السنة الأولى  | السنة صفر     |  |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| 35,098        | 33,426        | 31,835        | 30,319        | 28,875        |               | المبيعات   |
|               |               |               |               |               |               | <b>التدفق النقدي الداخل:</b>                           |
| 35,098        | 33,426        | 31,835        | 30,319        | 28,875        |               | المبيعات النقدية                                       |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |               | تحصيلات ذمم مدينة                                      |
|               |               |               |               |               | 16,130        | حقوق الملكية   |
|               |               |               |               |               | 17,000        | قرض الأصول الثابتة                                     |
|               |               |               |               |               | 0             | قرض رأس المال العامل                                   |
| 4,422         | 4,090         | 3,504         | 2,690         | 1,669         |               | الرصيد النقدي الإفتتاحي ( في بداية المدة)              |
| <b>39,520</b> | <b>37,517</b> | <b>35,339</b> | <b>33,008</b> | <b>30,544</b> | <b>33,130</b> | <b>مجموع التدفق النقدي الداخل</b>                      |
|               |               |               |               |               |               | <b>التدفق النقدي الخارج:</b>                           |
|               |               |               |               |               | 30,300        | مجموع الإستثمارات                                      |
| 13,830        | 13,171        | 12,544        | 11,947        | 11,378        | 162           | التكاليف التشغيلية المباشرة                            |
| 12,438        | 11,941        | 11,468        | 11,017        | 10,588        |               | إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |               | تسديدات الدائنين                                       |
| 408           | 778           | 1,115         | 1,422         | 1,700         |               | الفائدة  |
|               |               |               |               |               | 1,000         | المصاريف التأسيسية والخلو                              |
| 716           | 583           | 459           | 343           | 234           |               | الضريبة  |
| <b>27,392</b> | <b>26,474</b> | <b>25,586</b> | <b>24,728</b> | <b>23,900</b> | <b>31,462</b> | <b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>                     |
| <b>12,128</b> | <b>11,043</b> | <b>9,753</b>  | <b>8,280</b>  | <b>6,644</b>  | <b>1,669</b>  | <b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>                |
|               |               |               |               |               |               | <b>دفعات سداد القرض</b>                                |
| 4,077         | 3,706         | 3,369         | 3,063         | 2,785         |               | أقساط قرض الأصول الثابتة                               |
| 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |               | أقساط قرض رأس المال العامل                             |
| 4,077         | 3,706         | 3,369         | 3,063         | 2,785         |               | إجمالي دفعات سداد القرض                                |
| <b>8,051</b>  | <b>7,336</b>  | <b>6,384</b>  | <b>5,217</b>  | <b>3,860</b>  | <b>1,669</b>  | <b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>               |
| 3,579         | 2,915         | 2,294         | 1,713         | 1,170         | 0             | توزيعات الأرباح  |
| <b>4,472</b>  | <b>4,422</b>  | <b>4,090</b>  | <b>3,504</b>  | <b>2,690</b>  | <b>1,669</b>  | <b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>                        |



## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

الشعر  
عمان

اسم المشروع  
الموقع المقترح

### ثانيا: ملخص التكاليف والتمويل

| القيمة | البند    |
|--------|----------|
| 33,130 | المشروع  |
| 16,130 | صاحب     |
| 17,000 | القروض   |
| 51.3%  | التكاليف |

### أولاً: الحالة الأساسية

| القيمة / النسبة | المعيار المالي                               |
|-----------------|--|
| 5,887           | صافي القيمة الحالية NPV                      |
| 17.6%           | معدل العائد الداخلي IRR                      |
| 1.2             | القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C |
| 5               | فترة الإسترداد Pay Back Period               |

### ثالثاً: النتائج المالية

| 5      | 4      | 3      | 2      | 1      |   |
|--------|--------|--------|--------|--------|---|
| 4,057  | 3,303  | 2,599  | 1,941  | 1,326  | صافي الربح بعد الضريبة                    |
| 13.6%  | 11.6%  | 9.6%   | 7.5%   | 5.4%   | الربح قبل الضريبة : المبيعات %            |
| 22.9%  | 15.5%  | 10.6%  | 7.0%   | 4.3%   | معدل العائد على الإستثمار %               |
| 22.9%  | 19.2%  | 15.5%  | 11.8%  | 8.1%   | معدل العائد على حقوق الملكية %            |
| 0.0    | 1.1    | 1.1    | 1.1    | 0.9    | الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة |
| 0.0    | 0.2    | 0.5    | 0.7    | 0.9    | الديون : حقوق الملكية (الأمان)            |
| 27,222 | 27,013 | 26,788 | 26,549 | 26,300 | نقطة التعادل (بالدينار)                   |

### رابعاً : تحليل الحساسية

| B/C | IRR   | NPV     | المعيار المالي           |
|-----|-------|---------|--------------------------|
| 1.1 | 15.0% | 3,482   | زيادة تكاليف المشروع 10% |
| 1.0 | 12.9% | 1,076   | زيادة تكاليف المشروع 20% |
| 0.8 | 6.4%  | -5,743  | تخفيض مبيعات المشروع 10% |
| 0.5 | -5.4% | -2,765  | تخفيض مبيعات المشروع 20% |
| 0.9 | 9.4%  | -2,765  | زيادة تكاليف التشغيل 10% |
| 0.7 | 1.0%  | -11,418 | زيادة تكاليف التشغيل 20% |

**خامسا : حساب المعايير المالية والحسابية**

| الحالة الأساسية |          |                        |
|-----------------|----------|------------------------|
| 17.6%           | IRR      | معدل العائد الداخلي    |
| 5,887           | NPV      | صافي القيمة الحالية    |
| 1.2             | B/C      | الإيرادات الى التكاليف |
| 5.0             | Pay Back | فترة الإسترداد         |

| زيادة تكاليف المشروع 10% |     |                        |
|--------------------------|-----|------------------------|
| 15.0%                    | IRR | معدل العائد الداخلي    |
| 3,482                    | NPV | صافي القيمة الحالية    |
| 1.1                      | B/C | الإيرادات الى التكاليف |

| زيادة تكاليف المشروع 20% |     |                        |
|--------------------------|-----|------------------------|
| 12.9%                    | IRR | معدل العائد الداخلي    |
| 1,076                    | NPV | صافي القيمة الحالية    |
| 1.0                      | B/C | الإيرادات الى التكاليف |

| تخفيض مبيعات المشروع 10% |     |                        |
|--------------------------|-----|------------------------|
| 6.4%                     | IRR | معدل العائد الداخلي    |
| -5,743                   | NPV | صافي القيمة الحالية    |
| 0.8                      | B/C | الإيرادات الى التكاليف |

| تخفيض مبيعات المشروع 20% |     |                        |
|--------------------------|-----|------------------------|
| -5.4%                    | IRR | معدل العائد الداخلي    |
| -17,374                  | NPV | صافي القيمة الحالية    |
| 0.5                      | B/C | الإيرادات الى التكاليف |

| زيادة تكاليف التشغيل 10% |     |                        |
|--------------------------|-----|------------------------|
| 9.4%                     | IRR | معدل العائد الداخلي    |
| -2,765                   | NPV | صافي القيمة الحالية    |
| 0.9                      | B/C | الإيرادات الى التكاليف |

| زيادة تكاليف التشغيل 20% |     |                        |
|--------------------------|-----|------------------------|
| 1.0%                     | IRR | معدل العائد الداخلي    |
| -11,418                  | NPV | صافي القيمة الحالية    |
| 0.7                      | B/C | الإيرادات الى التكاليف |

| التدفق النقدي      |              |              | الحالة الأساسية |
|--------------------|--------------|--------------|-----------------|
| صافي النقد المتحقق | النقد الداخل | النقد الخارج | السنة           |
| -31,462            | 0            | 31,462       | 0               |
| 5,241              | 6,909        | 1,669        | 1               |
| 7,272              | 7,355        | 83           | 2               |
| 7,735              | 7,823        | 87           | 3               |
| 8,222              | 8,314        | 92           | 4               |
| 28,447             | 28,543       | 96           | 5               |

| التدفق النقدي      |              |              | زيادة كلفة المشروع 10% |
|--------------------|--------------|--------------|------------------------|
| صافي النقد المتحقق | النقد الداخل | النقد الخارج | السنة                  |
| -34,608            | 0            | 34,608       | 0                      |
| 5,241              | 6,909        | 1,669        | 1                      |
| 7,272              | 7,355        | 83           | 2                      |
| 7,735              | 7,823        | 87           | 3                      |
| 8,222              | 8,314        | 92           | 4                      |
| 29,753             | 29,849       | 96           | 5                      |

| التدفق النقدي      |              |              | زيادة كلفة المشروع 20% |
|--------------------|--------------|--------------|------------------------|
| صافي النقد المتحقق | النقد الداخل | النقد الخارج | السنة                  |
| -37,754            | 0            | 37,754       | 0                      |
| 5,241              | 6,909        | 1,669        | 1                      |
| 7,272              | 7,355        | 83           | 2                      |
| 7,735              | 7,823        | 87           | 3                      |
| 8,222              | 8,314        | 92           | 4                      |
| 31,058             | 31,154       | 96           | 5                      |

| التدفق النقدي      |              |              | تخفيض المبيعات 10% |
|--------------------|--------------|--------------|--------------------|
| صافي النقد المتحقق | النقد الداخل | النقد الخارج | السنة              |
| -31,462            | 0            | 31,462       | 0                  |
| 2,353              | 4,022        | 1,669        | 1                  |
| 4,240              | 4,323        | 83           | 2                  |
| 4,552              | 4,639        | 87           | 3                  |
| 4,879              | 4,971        | 92           | 4                  |
| 24,490             | 24,587       | 96           | 5                  |

| التدفق النقدي      |              |              | تخفيض المبيعات 20% |
|--------------------|--------------|--------------|--------------------|
| صافي النقد المتحقق | النقد الداخل | النقد الخارج | السنة              |
| -31,462            | 0            | 31,462       | 0                  |
| -534               | 1,134        | 1,669        | 1                  |
| 1,208              | 1,291        | 83           | 2                  |
| 1,368              | 1,456        | 87           | 3                  |
| 1,537              | 1,629        | 92           | 4                  |
| 20,533             | 20,630       | 96           | 5                  |

| التدفق النقدي      |              |              | زيادة تكاليف التشغيل 10% |
|--------------------|--------------|--------------|--------------------------|
| صافي النقد المتحقق | النقد الداخل | النقد الخارج | السنة                    |
| -31,478            | 0            | 31,478       | 0                        |
| 2,877              | 4,713        | 1,836        | 1                        |
| 4,967              | 5,059        | 92           | 2                        |
| 5,325              | 5,422        | 96           | 3                        |
| 5,702              | 5,803        | 101          | 4                        |
| 26,030             | 26,136       | 106          | 5                        |

| التدفق النقدي      |              |              | زيادة تكاليف التشغيل 20% |
|--------------------|--------------|--------------|--------------------------|
| صافي النقد المتحقق | النقد الداخل | النقد الخارج | السنة                    |
| -31,494            | 0            | 31,494       | 0                        |
| 514                | 2,516        | 2,003        | 1                        |
| 2,662              | 2,762        | 100          | 2                        |
| 2,916              | 3,020        | 105          | 3                        |
| 3,181              | 3,291        | 110          | 4                        |
| 23,612             | 23,728       | 116          | 5                        |